

Kommunstyrelsen

Utbyggnad av Orminge C del av etapp 4, Boo, Nacka kommun

Fastställande av utbyggnadspromemoria, 97193562

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott förslår att kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C del av etapp 4 och ger enheten för bygg och anläggning i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Projekt Samordning Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder.

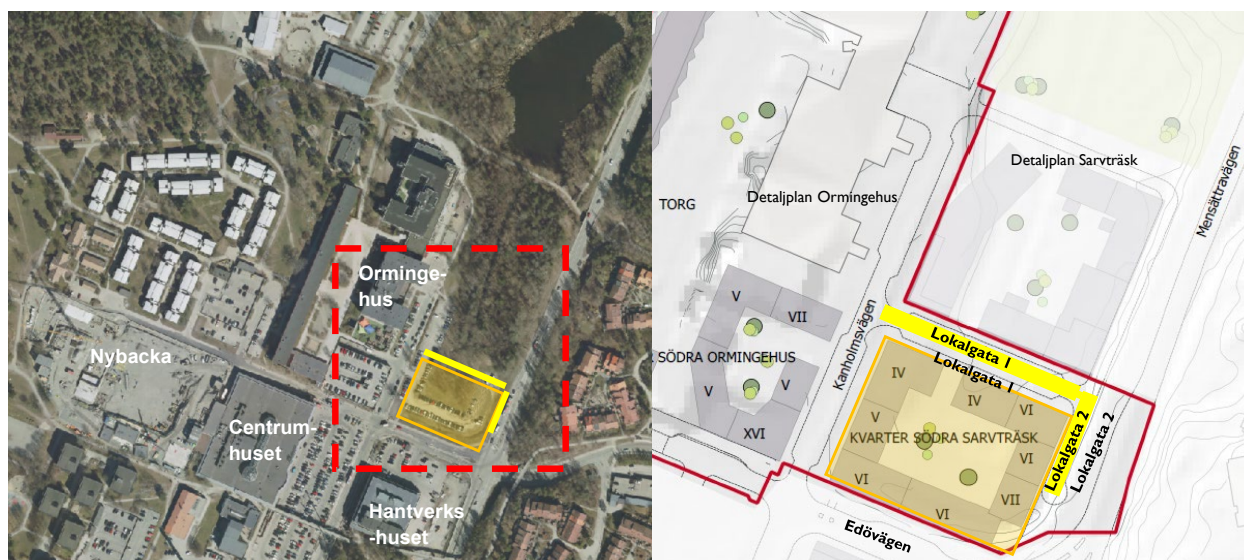
Åtgärden avser förberedande grundläggningsarbeten genom uppförande av påldäck respektive överlast på två nya lokalgator inom detaljplan Ormingehus. Åtgärderna behöver utföras under 2021 för att möjliggöra för extern byggaktör att påbörja markarbeten och uppförande av sin fastighet intill gatorna i kvarteret Södra Sarvträsk. Åtgärden är även tidsmässigt styrd av groddjurs förekomst i våtmarken Sarvträsk samt Mindre hackspett som omfattas av artskyddsförordningen. Arbetet bedöms med rätt vidtagna åtgärder inte kräva tillstånd och utförs efter lek- och häckningsperioder. Dialog sker med miljöenheten inom kommunen samt länsstyrelsen.

Projektet söker parallellt med fastställelse av denna promemoria utökad budget om totalt 24 miljoner kronor i investeringsutgifter. Genomförandet finansieras genom exploateringsersättning, markförsäljning, statsbidrag samt övrig ersättning från bland annat ledningsägare.

Resterande del av etapp 4 planeras under 2022. Vissa av återstående åtgärder inom etapp 4 kräver dock att detaljplan Sarvträsk vinner laga kraft för att kunna genomföras på grund av villkor i pågående vattendom.

Ärende

Projekt Samordning Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder.



Bildtext: Karta som visar ett flygfoto över projektområdet. Gul linje visar lokalgatorna som ska byggas. Orange område visar kvarteret Södra Sarvträsk som ska bebyggas med bostäder.

Utbyggnadspromemoria omfattar åtgärder i del av etapp 4 i utbyggnad av allmänna anläggningar i samordningsprojekt Orminge C. Åtgärden avser förberedande grundläggningsarbeten genom uppförande av pådäck respektive överlast på två nya lokalgator inom detaljplan Ormingehus. Anledningen till att en utbyggnadspromemoria skrivs för enbart del av etapp 4 är att åtgärderna behöver utföras under 2021 för att möjliggöra för extern byggaktör att påbörja markarbeten och uppförande av sin fastighet intill gatorna i kvarteret Södra Sarvträsk. Åtgärden är även tidsmässigt styrd av groddjurs förekomst i våtmarken Sarvträsk samt Mindre hackspett som omfattas av artskyddsförordningen. Arbetet bedöms med rätt vidtagna åtgärder inte kräva tillstånd och utförs efter lek- och häkningsperioder. Dialog sker med miljöenheten inom kommunen samt länsstyrelsen.

Utöver djurlivet finns verksamheter i form av laboratorium med vibrationskänslig utrustning i närliggande byggnad Ormingehus. Arbetet planeras att utföras med borrarad pålning då detta är den mest skonsamma metoden av pålning avseende buller och vibrationer. Metoden borrarad pålning är kostsam men nödvändig för att minimera risken att störa närliggande verksamheter. Det är även mindre störande för dem som bor i närheten.



Upphandlingen av utförandet av anläggningsarbetena planeras att utföras med förnyad konkurrensutsättning inom ramavtalet för markanläggningsarbeten. Entreprenadarbetena förväntas att kunna påbörjas efter sommaren 2021 och pågå under hösten.

Resterande del av etapp 4 planeras under 2022. Vissa av återstående åtgärder inom etapp 4 kräver dock att detaljplan Sarvträsk vinner laga kraft för att kunna genomföras. Detta på grund av villkor i pågående vattendom som är inne i en överklagningsprocedur. Kommunen inväntar beslut från Högsta domstolen under våren.

Åtgärden bedöms generera en entreprenadkostnad om cirka 19 miljoner kronor med en osäkerhet om cirka +/- 10 procent. Produktionskostnaden, dvs entreprenadkostnad inklusive kommunens byggherrekostnad och reserv, bedöms uppgå till 24 miljoner kronor.

Lokalgatorna finns med i prognos för utbyggnad 2021-2022 sedan tidigare men till en lägre kostnad eftersom grundläggningsmetod är ändrad. Ett parallellt ärende för beslut om budgettilldelning från ramen skrivs fram samtidigt med godkännande av denna utbyggnadspromemoria. De delar som omfattas av nu aktuell utbyggnadspromemoria och som kommunstyrelsen ska ta ställning till bedöms uppgå till 24 miljoner kronor i investeringsutgifter. Inkomstbudget om 27 miljoner kronor söks parallellt för exploateringsersättning samt ersättning från ledningsägare under 2021. Även markförsäljning samt tomträttsavgälder är inkomstkällor.

Exploateringsenheten Nacka föreslår att kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt samordning Orminge C, del av etapp 4, och ger enheten för bygg och anläggning i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att utbyggnadspromemorian tillstyrks i natur- och trafiknämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av gator finansieras genom bland annat exploateringsersättning, markförsäljning och i förekommande fall ersättning från ledningsägare. Inkomster under 2021 bedöms till cirka 27 miljoner kronor. Kommunen får utökade driftkostnader med cirka 100 000 kronor/år efter genomförd utbyggnad då lokalgatorna är en nytillkommen anläggning för kommunen. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 1 miljon kronor. Gatorna kommer att fungera som byggvägar av bostadsexploatörerna fram till att bostadskvarteren är inflyttningsklara. Anläggningen beräknas tas i bruk kvartal 1 2024. Finplanering av gatorna sker hösten 2023.

I separat ärende ansöker projektet budgettilldelning avseende investeringsmedel för projektets kostnader för de aktuella åtgärderna som omfattas av utbyggnadspromemorian samt bedömda inkomster under 2021.



Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria Samordning Orminge C del av etapp 4

Bilaga 2 –Ärendeöversikt med karta Samordning Orminge C

Ulf Crichton

Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl

Projektchef/Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg

Enhetschef
Enheten för Bygg och anläggning

Elliot Axelsson

Delprojektledare allmänna anläggningar
Enheten för Bygg och anläggning